



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

24 января 2017 года

№ Т-05/2018

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:	<i>О.А. Бобровой</i>	руководителя Калининградского УФАС России;
членов Комиссии:	<i>М.В. Мельникова</i>	заместителя начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;
	<i>А.Г. Киселёвой</i>	старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,
с участием представителей:		
организатора торгов - администрации Пионерского городского округа	<i>К.С. Елисеевой</i> <i>И.Ю. Гончаровой</i>	представителя по доверенности; представителя по доверенности,
заявителя	<i>В.В. Анохина</i> <i>О.Г. Егорина</i>	представителя по доверенности,

рассмотрев жалобу гр. Анохина Виктора Вячеславовича (далее – Заявитель) (вх. № 245 от 17.01.2018) на действия администрации Пионерского городского округа (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона (извещение № 221217/11026932/01) на право заключения договора аренды в размере ежегодной арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 39:19:010215:1342, площадью 28710 кв.м., из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного в г. Пионерский Калининградской области, для среднеэтажной жилой застройки (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 17.01.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части размещения информации о проведении торгов.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, Организатором торгов при формировании извещения о проведении Аукциона допущены нарушения действующего законодательства.

Так, в нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в аукционной документации отсутствуют технические условия на подключение объектов капитального строительства к газораспределительной сети.

Таким образом, в связи с тем, что в отношении обозначенного земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, данный земельный участок не может быть предметом аукциона.

По мнению Заявителя, действия Организатора торгов не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении Аукциона действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу Заявителя необоснованной.

Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

22.12.2017 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт), а также на официальном сайте администрации Пионерского городского округа *pionersk.gov39.ru* размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды в размере ежегодной арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 39:19:010215:1342, площадью 28710 кв.м., из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного в г. Пионерский Калининградской области, для среднеэтажной жилой застройки.

Начальная цена продажи - 7 489 000, 00 рублей.

Организатором Аукциона является администрации Пионерского городского округа.

До окончания срока подачи заявок – до 18:00 18.01.2018 на участие в Аукционе поступила одна заявка, в связи с чем Аукцион признан несостоявшимся (протокол № 1 от 19.01.2018).

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу п. 4 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) **на дату опубликования указанного извещения** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно извещению, размещенному на официальном сайте, Аукцион проводится на основании постановления администрации Пионерского городского округа от «20» декабря 2017 года № 807 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи заявок на право заключения договора аренды в размере ежегодной арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 39:19:010215:1342, площадью 28710 кв.м., из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного в г. Пионерский Калининградской области, для среднеэтажной жилой застройки».

В соответствии с пунктами 8, 9 извещения о проведении Аукциона разрешенное использование земельного участка – среднеэтажная жилая застройка. Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Земельный участок расположен в зоне Ж-2 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (3-5 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Таким образом, предмет Аукциона не подпадает под исключения, установленные в п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила определения техусловий) и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила подключения).

В соответствии с п. 2 Правил определения техусловий подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - это процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов - воды, газа, электрической и тепловой энергии, используемых для предоставления услуг по электро-, тепло-, газо- и водоснабжению. Согласно п. 15 Правил определения техусловий подключение строящегося, реконструируемого или построенного, но не подключенного здания или сооружения к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании публичного договора, заключаемого в соответствии с законодательством РФ.

Вместе с тем, в состав документации о проведении Аукциона, помимо извещения о проведении Аукциона и аукционной документации, в раздел «Технические условия» входят следующие документы:

- письмо АО «Янтарьэнерго» (исх. № ЯЭ/ООД/3744 от 18.05.2017),
- Технические условия № 1101 на проектирование и строительство сетей водоснабжения и водоотведения от 21.12.2017, выданные Унитарным муниципальным предприятием «Водоканал» г. Пионерский;
- Технические условия № 41/17 на подключение к инженерным сетям теплоснабжения от 22.12.2017, выданные МУП «Теплосеть» Пионерского городского округа.

При этом, в составе аукционной документации отсутствуют Технические условия на подключение объекта к газораспределительной сети, что не является надлежащим исполнением требований, установленных п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В ходе заседания Комиссии Организатором торгов данный факт не отрицался.

Кроме того, в письме АО «Янтарьэнерго» (исх. № ЯЭ/ООД/3744 от 18.05.2017), размещенному Организатором торгов в составе документов, определяющих технические условия, также отсутствуют условия о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) энергопринимающих устройств потребителей к электрическим сетям. Указанное письмо датировано 18.05.2017 и содержит справочную информацию о порядке определения возможности технологического присоединения и выдачи технических условий, а также содержит разъяснения о том, что для заключения договора на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей к электрическим сетям необходимо подать заявку на технологическое присоединение; подготовка и выдача предварительных технических условий не предусмотрена.

В силу п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Доказательств наличия указанных технических условий на дату публикации извещения о проведении Аукциона Организатором торгов не представлено.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Анохина Виктора Вячеславовича обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию Пионерского городского округа (ИНН/КПП 3910002326/ 391001001) нарушившим п. 4 ч. 21, п. 4 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - администрации Пионерского городского округа (ИНН/КПП 3910002326/ 391001001) предписание об устранении допущенного нарушения.

4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:

О.А. Боброва

Члены комиссии:

М.В. Мельников

А.Г. Киселёва

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.